



PUTUSAN
Nomor 14 /Pdt.G/2019/PN Kng.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kuningan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

JANG CHIWHOANG, selaku Direktur PT. HKS INDO INVEST yang berkedudukan di dan beralamat di Komplek Sentra Bisnis Harapan Indah Blok SS 11 No. 03 Keluarahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, , dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Fatoni, S.H., CLA., Galuh Kaffi Hussein, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Ahmad Fatoni, Hussein & Partners, beralamat di Gedung Masindo Lantai 3 Jalan Mampang Prapatan Raya No. 73A Keluarahan Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Administrasi Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2019, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

L a w a n:

1. IMAN ROMANSYAH, beralamat di Dusun Pahing Rt. 007 Rw. 003 Desa Bojong Kecamatan Cilimus, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat, Indonesia., selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
 2. HAERUN, beralamat di Desa Babakanmulya Rt. 008 Rw. 004 Kecamatan Jalaksana, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat, Indonesia., untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
- Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dadan Somantri Indra Santana, S.H., Dian Hendriana, S.H dan Iman Sudirman, S.H., Para Advokat/Pengacara pada Kantor D. Somantri Indra Santana & Partners yang beralamat Kantor di jalan Raya Desa Cikupa No. 03 Kecamatan Darma, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2019;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Kng



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuningan pada tanggal 3 Oktober 2019 dalam Register Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Kng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan suatu Perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) yang salah satu bidang usahanya bergerak dibidang Peternakan Ayam Broiler, dan berencana membangun serta mengembangkan usahanya di Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat, sehubungan dengan hal tersebut Penggugat membutuhkan lahan $\pm 100.000\text{M}^2$ (seratus ribu meter persegi/sepuluh hektar) yang akan digunakan untuk pembangunan kandang ayam broiler.
2. Bahwa mengetahui informasi tersebut, sekitar bulan Juli tahun 2017 Tergugat I menawarkan kepada Penggugat sebidang tanah milik warga setempat dan Tergugat I mengaku dapat melakukan pengadaan atas tanah tersebut, yang berlokasi di Desa Babakan Mulya Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Provinsi Jawa Barat, yaitu tanah seluas $\pm 100.000\text{M}^2$ (seratus ribu meter persegi/sepuluh hektar) dengan harga sebesar Rp. 48.000/M² (empat puluh delapan ribu Rupiah per meter persegi)
3. Bahwa untuk meyakinkan Penggugat agar bersedia membeli sebidang tanah tersebut melalui Tergugat I, Tergugat I berkomitmen dan berjanji kepada Penggugat akan mengurus seluruh surat-surat, baik surat jual beli, surat peralihan hak dari pemilik lahan, surat keterangan-keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Babakan Mulya dan surat-surat lain yang berkaitan dengan perizinan usaha peternakan ayam broiler tersebut.
4. Bahwa setelah mendengar penjelasan dan komitmen dari Tergugat I, Penggugat tertarik dan menyetujui tawaran untuk membeli tanah *Aquo*, sehingga kemudian pada tanggal 31 Agustus 2017 Penggugat melakukan pembayaran uang muka (*down payment*) tahap satu kepada Tergugat I yaitu sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) yang dibayarkan secara tunai, sebagai tanda jadi atau keseriusan terhadap tanah *aquo*.



5. Bahwa demilebih meyakinkan Penggugat terkait kemajuan (*progress*) pekerjaannya, Tergugat Imelibatkan dan bersama-samaTergugat Ilyang kapasitasnya sebagai Ketua Badan Usaha Milik Desa Mulya Kencana untuk memfasilitasi rapat koordinasi antara perangkat desa, selanjutnya Tergugat Ilmenerbitkan Surat Undangan Rapat Koordinasi dengan nomor surat 026/01/IX/MK/2017 tanggal 9 September 2019 yang isinya mengundang perangkat desa untuk melakukan koordinasi pada tanggal 10 September 2017 karena Desa Babakanmulya telah kedatangan Investor / Penggugat.
6. Bahwa sebagai tindak lanjut hasil rapat koordinasi yang disebutkan di atas, pada tanggal 11 September 2017 disepakati Berita Acara Sosialisasi Pengembangan Usaha yang dihadiri oleh Perangkat Desa, BPD dan warga masyarakat Desa Babakanmulya yang salah satu isi Berita Acara Sosialisasi tersebut adalah memberikan ijin kepada Penggugat sebagai investor untuk mengembangkan usahanya di wilayah Desa Babakanmulya, Berita Acara Sosialisasi Pengembangan Usaha ini diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Babakanmulya dan BPD Desa Babakanmulya.
7. Bahwa Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk dapat menerbitkan kuasayang ditujukan kepada dirinya, bersamaan dengan ituTergugat I berjanji akan memberikan laporan kemajuan kerja (*progress*) terkait proses pengadaan tanah, danselanjutnyaPenggugat memberikan kuasa kepada Tergugat I, dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Surat Kuasa Nomor 001/HJS/S.K/IX/2017 tanggal 28 September 2017 untuk menandatangani segala bentuk berkas perizinan.
 - b. Surat Kuasa Nomor 001/HJS/S.K/X/2017 tanggal 09 Oktober 2017 untuk menandatangani seluruh berkas yang terkait pembelian tanah *Aquo*.
8. Bahwa untuk kepentingan meyakinkan Penggugatagar melanjutkan proses pembayaran pengadaan jual-beli tanah dan pembayaran biaya tambahan pengurusan perizinserta biaya-biaya lainnya kepada Tergugat I, Tergugat I menunjukan dan memberikan surat-surat serta perizinan yang telah selesai dibuat agar Penggugat makin yakin dan melanjutkan proses pembayaran tanah *aquo*, yaitu antara lain:
 - a. Surat Persetujuan Izin Tetangga tanggal 09 September 2017 yang diketahui dan ditandatangani oleh Camat Jalaksana Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuningan, Kepala Desa Babakanmulya dan warga (tetangga) setempat.

- b. Surat Keterangan Kepemilikan Tanah dengan nomor surat 471/362/Pem. tanggal 11 September 2017 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Babakanmulya, yang isi suratnya menerangkan bahwa tanah masyarakat yang berada di Blok 001 (Erpah dan Lebak Bulus) di wilayah Desa Babakanmulya, Kecamatan Jalaksana, Kabupaten Kuningan merupakan tanah milik masyarakat dan tidak berada dalam keadaan sengketa dan tidak sedang dalam proses pembuatan sertifikat.
- c. Berita Acara Sosialisasi Pengembangan Usaha tanggal 11 September 2017 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Babakanmulya dan Ketua BPD Babakanmulya, yang intinya surat tersebut menerangkan bahwa memberikan Izin kepada Penggugat sebagai investor untuk mengembangkan usahanya di wilayah Desa Babakanmulya.
- d. Surat Keterangan Domisili dengan nomor surat 470/420/Pemdes tanggal 29 September 2017 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Babakanmulya, yang isi surat menerangkan bahwa Penggugat benar bertempat di Desa Babakanmulya, Kecamatan Jalaksana, Kabupaten Kuningan.
- e. Surat Keterangan Usaha dengan nomor surat 470/421/Pemdes tanggal 29 September 2017 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Babakanmulya, yang isi suratnya menerangkan bahwa Penggugat benar bertempat di Desa Babakanmulya, Kecamatan Jalaksana, Kabupaten Kuningan dan mempunyai usaha Ternak Ayam dengan spesifikasi kandang tipe *Close House*.
- f. Surat Keterangan dengan nomor surat 510/422/Pemdes tanggal 29 September 2017 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Babakanmulya, yang isi suratnya menerangkan bahwa tanah girik hak milik masyarakat dengan nomor SPPT yang disebutkan pada lampiran surat, yaitu seluas ± 100.000 M² (seratus ribu meter persegi) tidak dalam keadaan sengketa dan anggunan, jika tanah tersebut telah selesai seluruh pembayarannya oleh Penggugat (Pihak Pembeli) maka tanah tersebut akan dialihkan kepemilikannya menjadi atas

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Kng



nama Penggugat. Surat ini diduga palsu karena Kepala Desa Babakanmulya melalui keterangan tertulis berdasarkan surat nomor 490/80/Pemdes tanggal 5 April 2019 mengaku tidak pernah mengeluarkan surat tersebut.

- g. Surat Rekomendasi dengan Nomor 653/99/Sekri tentang Rencana Pembangunan Kandang Ayam Broiler di Desa Babakanmulya Kecamatan Jalaksana yang diterbitkan oleh Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) yang inti dari surat tersebut adalah memberikan rekomendasi pembangunan kandang ayam broiler di Desa Babakanmulya Kecamatan Jalaksana.
- h. Surat Berita Acara Hasil Kajian Teknis Tim Kerja Teknis Perizinan Kabupaten Kuningan Rencana Pembangunan Kandang Ayam di Desa Babakanmulya Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan dengan nomor 072/454/DPMPSTP/2017 tanggal 5 Oktober 2017, yang isinya Tim Kerja Teknis menyetujui diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan Kandang Ayam karena telah memenuhi persyaratan, salinan Berita Acara ini ditandatangani oleh Tim Kerja Teknis Perizinan Kabupaten Kuningan.
- i. Surat Ijin Lokasi yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kuningan dengan nomor 650/KPTS.69-IL/X/2017 yang terbit pada tanggal yang sama dengan tanggal Berita Acara Tim Kerja Teknis, yaitu tanggal 5 Oktober 2017, yang isinya memberikan ijin lokasi kepada Penggugat di lokasi Desa Bakanmulya, Kecamatan Jalaksana, Kabupaten Kuningan, dengan status tanah hak milik.
- j. Pengesahan Rencana Penggunaan Ruang Nomor : 650/PR/98/DPMPSTP/XII/2017 tanggal 11 Desember 2017 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Kabupaten Kuningan.
- k. Ijin Mendirikan Bangunan(IMB) Nomor 644/KPTS.435-IMB/XII/2017 tanggal 11 Desember 2017 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Kabupaten Kuningan. Ijin ini diduga cacat hukum karena menggunakan dasar surat dari Kepala Desa Babakanmulya yaitu surat Nomor 510/422/Pemdes tanggal 29 September 2017 yang



Kepala Desa Babakanmulya melalui keterangan tertulisnya tidak pernah mengeluarkan surat tersebut.

- i. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah Nomor : 510/KPTS.7-SIUP//2018 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kuningan pada tanggal 4 Januari 2018.
 - m. Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas Nomor : 101710100002 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kuningan, pada tanggal 4 Januari 2018.
 - n. Izin Lingkungan Nomor : 503/KPTS.35-IL/X/2018 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kuningan, pada tanggal 29 Oktober 2018.
9. Bahwa berdasarkan kemajuan (*progress*) pekerjaan yang disebutkan dalam angka 8 gugatan ini, akhirnya Penggugat merasa yakin terhadap Tergugat I dan Tergugat II, karena Penggugat belum mengetahui dari beberapa surat-surat dan perizinan tersebut terdapat cacat hukum atau diduga palsu, akhirnya Penggugat meneruskan proses pembayaran tanah *Aquo* dan biaya-biaya lainnya yang terdiri dari :
- a. Pembayaran Tanah
Proses pembayaran tanah dilakukan oleh Penggugat sebanyak 6 (enam) tahap dengan rincian sebagai berikut :
 - 1) Tahap Pertama sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta Rupiah) berdasarkan bukti Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 31 Agustus 2017, sebagaimana telah disebutkan pada angka 4 gugatan ini.
 - 2) Tahap Kedua sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta Rupiah) yang diberikan secara tunai kepada Tergugat I, yaitu pada tanggal 30 September 2017.
 - 3) Tahap Ketiga sebesar Rp. 800.000.000 (delapan ratus juta Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request* dan Kuitansi penerimaan uang yang ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 5 Oktober 2017.
 - 4) Tahap Keempat sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment*



Request dan Kuitansi penerimaan uang yang ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 12 Oktober 2017.

- 5) Tahap Kelima sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request* dan Kuitansi penerimaan uang yang ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 27 Oktober 2017.
- 6) Tahap Kenam yaitu pelunasan sebesar Rp. 1.320.400.000 (satu miliar tiga ratus dua puluh juta empat ratus ribu Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request* dan Kuitansi penerimaan uang yang ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 16 November 2017.

Maka total pengeluaran yang telah Penggugat bayarkan untuk pembayaran tanah, yaitu sebesar Rp. 4.820.400.000 (empat miliar delapan ratus dua puluh juta empat ratus ribu Rupiah).

b. Pembayaran Pengurusan Surat Peralihan Hak (SPH), Sertifikat dan Pajak Pembelian Tanah

Proses pembayaran SPH, Sertifikat dan Pajak Pembelian Tanah dilakukan oleh Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali, dengan rincian sebagai berikut :

- 1) Pada tanggal 2 Maret 2018 *Down Payment* (DP) untuk pembayaran pengurusan Surat Peralihan Hak (SPH) dan Sertifikat, yaitu senilai Rp. 248.500.000 (dua ratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request* dan Kuitansi Penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I.
- 2) Pembayaran pajak pembelian tanah yaitu sebesar Rp. 125.548.800 (seratus dua puluh lima juta lima ratus empat puluh delapan ribu delapan ratus Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request* dan Kuitansi Penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 7 Maret 2018.
- 3) Pelunasan pengurusan Surat Peralihan Hak (SPH), Sertifikat dan Pajak Pembelian tanah yaitu sebesar Rp. 374.030.800. (tiga ratus tujuh puluh empat juta tiga puluh ribu delapan ratus Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment*



Request dan bukti transfer ke rekening bank milik Tergugat I pada tanggal 3 Agustus 2018.

Maka total pengeluaran yang telah Penggugat keluarkan untuk pembayaran Surat Peralihan Hak (SPH), Sertifikat dan Pajak Pembelian tanah, yaitu sebesar Rp. 748.079.600 (tujuh ratus empat puluh delapan juta tujuh puluh sembilan ribu enam ratus Rupiah).

c. Pembayaran Pengurusan Izin

Proses Pembayaran Pengurusan Izin diberikan sebanyak 5 (lima) kali oleh Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

- 1) Pada tanggal 5 September 2017 Penggugat memberikan uang sebesar Rp.15.000.000 (lima belas juta Rupiah) kepada Tergugat I yang menurut pernyataan Tergugat I akan digunakan untuk biaya Proposal Perizinan Tata Ruang berdasarkan bukti Surat Pernyataan yang diberikan Tergugat I dan ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 5 September 2017.
- 2) Pembayaran Pengurusan Izin Lokasi sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request* dan Kuitansi Penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 6 Oktober 2017.
- 3) Pembayaran Ijin Mendirikan Bangunan tahap ke 1 (Satu) yaitu sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request* dan Kuitansi Penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 18 Januari 2018.
- 4) Pembayaran Ijin Mendirikan Bangunan tahap ke 2 (Dua) yaitu sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request* dan Kuitansi Penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 20 Januari 2018.
- 5) Pembayaran Ijin Mendirikan Bangunan yaitu sebesar Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request* dan Kuitansi Penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 30 Januari 2018.

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Kng



Maka total pengeluaran yang telah Penggugat bayarkan untuk pembayaran pengurusan ijin, yaitu sebesar Rp. 815.000.000 (delapan ratus lima belas juta Rupiah).

d. Pembayaran Pembangunan Lokasi Tanah, *Cut and Fill* (Katenfil) dan biaya-biaya lainnya

Proses Pembangunan Lokasi Tanah, Cut Fill (Katenfil) dan biaya-biaya lainnya diberikan sebanyak 11 (sebelas) kali oleh Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Pembayaran biaya material proyek sebesar Rp. 35.000.000 (tiga puluh lima juta Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request* dan bukti transfer ke rekening milik Tergugat I pada tanggal 17 Mei 2018.
- 2) Pembayaran *down payment* (DP) pemotongan pohon sebesar Rp.1.000.000 (satu juta Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request* dan Kuitansi Penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 25 Juli 2018.
- 3) Pembayaran *down payment* (DP) pembuatan jalan proyek kuning sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request*, Surat Perintah Kerja, dan Kuitansi Penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 31 Juli 2018.
- 4) Pembayaran *down payment* (DP) pemasangan panel, turap, grapel, sewa beko, dan breaker sebesar Rp. 280.000.000 (duaratusdelapan puluh juta Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request* dan Kuitansi Penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 27 Agustus 2018.
- 5) Pembayaran biaya pemadatan jalan dengan batu sesuai permintaan dan SPK Desa Sangerang sebesar Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request* dan bukti transfer ke rekening milik Tergugat I pada tanggal 13 September 2018.
- 6) Pembayaran *down payment* (DP) *Cut and Fill* proyek sebesar Rp. 200.000.000 (duaratus juta Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request*, kuitansi



penerimaan dan bukti transfer ke rekening milik Tergugat I pada tanggal 17 September 2018.

- 7) Pembayaran *down payment* (DP) 30 % proyek *cut and fill* sebesar Rp.200.000.000 (duaratus juta Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request*, kuitansi penerimaan dan bukti transfer ke rekening milik Tergugat I pada tanggal 21 September 2018.
- 8) Pembayaran *down payment* (DP) panel proyek sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request* dan bukti transfer ke rekening milik Tergugat I pada tanggal 26 September 2018.
- 9) Pembayaran untuk *Cut and Fill* sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request* dan bukti transfer ke rekening milik Tergugat I pada tanggal 27 Oktober 2018.
- 10) Pembayaran *Cut and Fill* proyek kuningin sebesar Rp. 240.000.000 (dua ratus empat puluh juta Rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I berdasarkan bukti *Payment Request* dan Kuitansi Penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 30 Oktober 2018.

Maka total pengeluaran yang telah Penggugat bayarkan untuk pembayaran pembangunan lokasi tanah, *cut and fill* (katenfil) dan biaya-biaya lainnya, yaitu sebesar Rp. 1.336.000.000 (satu miliar tiga ratus tiga puluh enam juta Rupiah).

10. Bahwa total keseluruhan jumlah uang yang telah Penggugat berikan kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah :
 - a. Pembayaran Tanah, yaitu sebesar Rp. 4.820.400.000 (empat miliar delapan ratus dua puluh juta empat ratus ribu Rupiah);
 - b. Pembayaran Surat Peralihan Hak (SPH), Sertifikat dan Pajak Pembelian Tanah, yaitu sebesar Rp. 748.079.600 (tujuh ratus empat puluh delapan juta tujuh puluh sembilan ribu enam ratus Rupiah);
 - c. Pengurusan Perizinan, yaitu sebesar Rp.815.000.000 (delapan ratus lima belas juta Rupiah);



- d. Pembayaran Pembangunan Lokasi Tanah, *Cut and Fill* (Katenfil) dan biaya-biaya lainnya, yaitu sebesar Rp. 1.336.000.000 (satu miliar tiga ratus tiga puluh enam juta Rupiah).

Jadi total keseluruhan biaya yang telah dikeluarkan Penggugat adalah sebesar Rp.7.719.479.600 (tujuh miliar tujuh ratussembilan belas jutaempat ratus tujuh puluh Sembilan ribuenam ratus Rupiah).

11. Bahwa setelah seluruh pembayaran dan biaya-biaya diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II, terhitung sejak tahun 2017 hingga gugatan ini didaftarkan Penggugat tidak dapat mempergunakan tanah *Aquo* untuk keperluan usahanya, karena terdapat beberapa permasalahan yang baru diketahui oleh Penggugat, diantaranya :

- a. Bahwa pada saat dilakukannya proses pembangunan kandang ayam broiler di lokasi tanah *Aquo*, terjadi penolakan dari beberapa warga desa setempat, penolakan ini dilakukan karena warga desa mengaku baru menerima uang muka dan belum menerima pelunasan dari Tergugat I, bahkan beberapa warga desa mengaku belum menerima pembayaran apapun dari Tergugat I atas tanah miliknya yang berada di objek tanah *Aquo* padahal Penggugat telah memberikan uang pelunasan pembayaran tanah kepada Tergugat I dan beberapa penyerahannya disaksikan oleh Tergugat II. Pengakuan warga desa tersebut di atas diperkuat dengan Surat Keterangan dari Kepala Desa Babakanmulya yaitu Surat Nomor:630.3/273/Pemdes tanggal 9 September 2019, yang inti dari surat tersebut menerangkan bahwa belum dilakukan pelunasan pembayaran kepada para pemilik lahan oleh Tergugat I, dan sampai dengan gugatan ini didaftarkan belum ada penyelesaian pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II (sebagai tim dari Tergugat I), akibatnya Penggugat tidak dapat melanjutkan pelaksanaan pembangunan sesuai dengan rencana bisnis (*business plan*).
- b. Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 644/KPTS.453-IMB/XII/2017 yang dikeluarkan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Kabupaten Kuningan Jawa Barat melalui Tergugat I diduga Cacat Hukum karena menggunakan dasar surat dari Kepala Desa Babakan Mulya, yaitu Surat Keterangan Nomor



510/422/Pemdes tanggal 29 September 2017 yang Kepala Desa Babakan Mulya melalui keterangannya secara tertulis mengaku tidak pernah mengeluarkan surat tersebut, dan menurut Kepala Desa Babakanmulya surat dengan nomor register 422 adalah Surat Keterangan Tidak Mampu, atas hal tersebut Penggugat dirugikan karena telah mengeluarkan biaya untuk pengurusan Izin Mendirikan Bangunan, namun izin tersebut diperoleh dengan cara yang tidak benar, sehingga Penggugat tidak dapat menggunakan Izin tersebut.

- c. Terjadi pemalsuan tanda tangan Kepala Desa Babakanmulya dalam surat perjanjian jual-beli lahan dengan Penggugat yang diketahui dari pengakuan Tergugat II dalam Surat Pernyataannya pada tanggal 12 April 2019, akibatnya Penggugat mengalami kerugian karena surat jual beli tersebut tidak dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.
- d. Dari total pengadaan tanah *Aquos* seluas 100.000 M² (seratus ribu meter persegi/sepuluh Hektar) ternyata terdapat± 2 Ha (dua hektar) diketahui milik Desa Sadamantra sehingga seharusnya tidak bisa diperjual belikan kepada Penggugat. Penggugat baru mengetahui pemasalahan ini setelah beberapa tahap pembayaran tanah telah dilakukan kepada Tergugat I, akibatnya Penggugat mengalami kerugian karena harus membayar kompensasi sebesar Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta Rupiah) untuk dilakukan rencana ruslah/tukar menukar tanah kas milik Desa Sadamantra yang berlokasi di Desa Babakanmulya digantikan dengan tanah yang berlokasi di Desa Babakanjati.
- e. Pengurusan Surat Peralihan Hak dan Sertifikat tak kunjung selesai, padahal Penggugat telah memberikan seluruh biaya yang diperlukan Tergugat untuk proses penyelesaiannya, sebagaimana telah dirinci oleh Penggugat pada angka ke-9 (sembilan) huruf b gugatan ini, namun ketika Penggugat bertanya terkait perkembangan pengurusan Surat Peralihan Hak dan Sertifikat tersebut, Tergugat I hanya terus berjanji akan menyelesaikannya, dan akhirnya pada tanggal 26 Oktober 2018 Tergugat I membuat dan menandatangani surat pernyataan yang inti dari surat tersebut menyatakan akan menyelesaikan pengurusan Surat Peralihan Hak (SPH) dan Sertifikat yaitu pada bulan November dan Desember 2018, namun kenyataannya sampai gugatan ini didaftarkan, Tergugat I



belum menyelesaikan pengurusan Surat Peralihan Hak (SPH) dan Sertifikat tersebut.

12. Bahwa Tergugat I telah menyalahgunakan dan melakukan perbuatan yang melampaui kuasanya, sehingga Penggugat mencabut kuasa yang telah diberikan kepada Tergugat I berdasarkan Surat Pemberitahuan Pencabutan Kuasa Nomor HII/P.Dir/190-04/19 tanggal 26 April 2019 yang ditandatangani oleh Penggugat, dan diterima oleh Tergugat I pada tanggal 01 Mei 2019
13. Bahwa Penggugat meminta pertanggungjawaban atas komitmen dan janji Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan segala permasalahan yang dimaksud pada angka 8 gugatan ini, namun Tergugat I hanya terus memberikan janji dan akhirnya untuk meyakinkan Penggugat bahwa Tergugat I akan menyelesaikan segala permasalahan tersebut, Tergugat I membuat kesepakatan tertulis dengan Penggugat yang dituangkan dalam Adendum Perjanjian Kesepakatan Bersama yang dibuat pada hari Senin tanggal 11 Februari 2019 namun hasilnya Tergugat I juga mengingkari kesepakatan tersebut dan tidak ada realisasi sampai gugatan ini didaftarkan.
14. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Penggugat mengalami kerugian yang tidak sedikit atas perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu kerugian secara materil dan kerugian imateril.
15. Bahwa Kerugian Materil yang dialami oleh Penggugat, sebagai akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu sebesar Rp.7.719.479.600 (tujuh miliar tujuh ratus sembilan belas juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu enam ratus Rupiah).
16. Bahwa Kerugian Imateril yang dialami oleh Penggugat, sebagai akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu sebesar Rp. 4.000.000.000 (empat miliar Rupiah), dikarenakan nama baik Penggugat tercemar di Kabupaten Kuningan dan hilangnya kepercayaan dari Mitra Bisnis Penggugat akibat mendengar dan mengetahui bahwa Penggugat sedang ada masalah hukum dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga mitra bisnis Penggugat tidak lagi menjalin kerjasama dengan Penggugat.
17. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 dan Surat Edaran Mahkamah Agung (Sema) Nomor 7 Tahun 2012 dalam Butir ke IX Penggugat merupakan pembeli dengan itikad baik dan dilindungi Undang – undang, Sema tersebut menyebutkan bahwa :

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Kng



“Perlindungan harus diberikan kepada pemebeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (Obyek Jual Beli Tanah).”

18. Bahwa berdasarkan hasil penelitian atas literatur, peraturan, dan putusan Pembeli Beritikad Baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya.
19. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II juga termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi : *“Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian”*.
20. Bahwa unsur perbuatan melawan hukum menurut Buku Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002), adalah *Pertama* unsur adanya perbuatan yang melawan hukum, *Kedua* unsur adanya kesalahan, *Ketiga* unsur adanya hubungan kausalitas, dan *Keempat* unsur adanya kerugian.
Penjelasan unsur perbuatan melawan hukum dan kaitanya dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai berikut :
 - a. Ada Perbuatan Melawan Hukum
Unsur Ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yaitu sebagai berikut :
 - 1) Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II bertentangan dengan undang-undang Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II yang melanggar/melawan hukum, dalam hal ini ditemukan fakta bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar undang-undang, hal tersebut berdasarkan pengakuannya dalam surat pernyataan tanggal 12 April 2019 Tergugat II telah memalsukan tanda tangan Kepala Desa Babakanmulya.
 - 2) Melanggar hak subjektif orang lain, dalam hal ini perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar hak-hak Penggugat yang dijamin oleh hukum termasuk hak kehormatan, nama baik dari Penggugat.

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Kng



3) Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan Penggugat.

b. Ada Kesalahan

Unsur Adanya Kesalahan, kesalahan ini ada 2 (dua) yaitu kesengajaan dan kealpaan :

1) Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain.

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II telah tau perbuatan memalsukan tanda tangan dari Kepala Desa Babakanmulya itu akan merugikan Penggugat namun Tergugat I dan Tergugat II tetap melakukannya dengan tujuan agar Penggugat segera mengeluarkan biaya pelunasan kepada Tergugat I dan Tergugat II.

2) Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II telah mengabaikan prinsip kehati-hatian yaitu menawarkan sebidang tanah kepada Penggugat yang ternyata 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi / dua hektar) dari keseluruhan tanah yang ditawarkan kepada Penggugat merupakan milik Pemerintah Desa Sadamantra.

c. Ada Hubungan Sebab Akibat Antara Kerugian dan Perbuatan

Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas), maksudnya adalah ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul, misalnya kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.



Dalam hal ini kerugian yang dialami Penggugat tidak akan terjadi jika Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

d. Ada Kerugian

Unsur Adanya Kerugian adalah akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menimbulkan kerugian, yaitu Materil dan Imateril :

- 1) Kerugian Materil yang dialami oleh Penggugat, sebagai akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu sebesar Rp.7.719.479.600 (tujuh miliar tujuh ratus sembilan belas juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu enam ratus Rupiah).
- 2) Kerugian Imateril yang dialami oleh Penggugat, sebagai akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu sebesar Rp. 4.000.000.000 (empat miliar Rupiah), dikarenakan nama baik Penggugat tercemar di Kabupaten Kuningan dan hilangnya kepercayaan dari Mitra Bisnis Penggugat akibat mendengar dan mengetahui bahwa Penggugat sedang ada masalah hukum dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga mitra bisnis Penggugat tidak lagi menjalin kerjasama dengan Penggugat.

21. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan dalam angka 19 dan angka 20 gugatan ini tentang perbuatan melawan hukum, maka jelas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sehingga Tergugat I dan Tergugat II wajib mengganti kerugian kepada Penggugat.
22. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat juga telah melaporkan Tergugat I dan Tergugat II ke Kepolisian Daerah Jawa Barat dengan Laporan Polisi Nomor LP/B/538/V/2019/JABAR tanggal 25 Mei 2019, atas dugaan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam pasal 263, 366, 372 dan 378 KUHPidana.
23. Bahwa selain itu, Penggugat juga telah memberikan Somasi I pada Tergugat I yaitu pada tanggal 27 Agustus 2019 dan Somasi II pada tanggal 5 September 2019, untuk melakukan musyawarah dan mufakat dengan Penggugat namun sampai gugatan ini didaftarkan tidak ada jawaban tertulis maupun penyelesaian yang diberikan oleh Tergugat I.
24. Bahwa Penggugat juga telah memberikan Surat Somasi kepada Tergugat II yaitu pada tanggal 12 September 2019 untuk melakukan musyawarah



dan mufakat dengan Penggugat namun tidak ada jawaban tertulis ataupun penyelesaian yang diberikan oleh Tergugat II.

25. Bahwa berdasarkan Surat Somasi yang telah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam angka 23 dan angka 24 gugatan ini, yaitu sebanyak dua kali untuk Tergugat I dan satu kali untuk Tergugat II namun sampai gugatan ini didaftarkan tidak ada jawaban tertulis ataupun penyelesaian dari Tergugat I dan Tergugat II hal tersebut sudah jelas menunjukkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II Tidak Memiliki Itikad Baik untuk menyelesaikan permasalahan ini.

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat diuraikan di atas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memutuskan perkara ini putusan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat I, Tergugat II, bersalah telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 644/KPTS.435-IMB/XII/2017 tanggal 11 Desember 2017 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Kabupaten Kuningan melalui Tergugat I adalah Cacat Hukum.
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar secara sekaligus dan tunai Ganti Kerugian Materil kepada Penggugat sebesar Rp.7.719.479.600 (tujuh miliar tujuh ratus sembilan belas juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu enam ratus Rupiah).
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar secara sekaligus dan tunai Ganti Kerugian Imateril kepada Penggugat Masing-masing Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua miliar Rupiah);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran isi putusan perkara ini.
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat I dan Tergugat II (*uitvoerbaar bij Voorraad*).
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsider:

Ex aequo et bono, Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya,

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bayu Ruhul Azam, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kuningan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Nopember 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I

DALAM EKSEPSI

Tentang Surat Kuasa

1. Bahwa Penggugat untuk dan dalam mengajukan gugatan ini, dalam surat kuasa telah terjadi kesalahan identitas alamat Tergugat II, yaitu saudara Haerun beralamat di desa Babakanmulya RT. 008 RW. 004, Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Provinsi Jawa Barat. yang semestinya saudara Haerun / Tergugat II beralamatkan di Desa Babakanmulya RT. 009 RW. 004 Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Provinsi Jawa Barat.
2. Bahwa dalam surat kuasa Penggugat tidak mencantumkan dengan detail yaitu tidak mencantumkan Bin atau Nama orang tua Tergugat I ataupun Tergugat II sebagaimana lajimnya. Mengingat nama Iman Romansyah (tergugat I) dan nama Haerun (Tergugat II) itu banyak

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Kng



tidak hanya satu. Sehingga patutlah dinyatakan Surat Kuasa Penggugat Cacat Formil sehingga tidak sah menurut hukum.

Tentang Surat Gugatan

Gugatan Error in Persona

1. Bahwa Penggugat didalam mengajukan Gugatan telah keliru, karena Penggugat telah menarik saudara HAERUN sebagai *Tergugat II*, yang harus ikut bertanggungjawab membayar ganti rugi materil maupun imateril kepada *Penggugat*, sementara saudara HAERUN (*Tergugat II*), tidak melakukan perjanjian apapun dengan Penggugat dan atau tidak mendapat kuasa apapun dari Penggugat.

Hal ini disampaikan pula oleh Penggugat dalam Gugatannya yaitu pada Posita Nomer 5 yang menyatakan bahwa Tergugat II kapasitasnya sebagai ketua Badan Usaha Milik Desa Mulya Kencana dan hanya memfasilitasi adanya rapat koordinasi antara perangkat desa yaitu dengan cara mengundang para perangkat desa Babakanmulya karena akan kedatangan Investor / Penggugat.

Tentunya hal demikian adalah hal yang lumrah dan normatip sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat II bukanlah sebuah perbuatan yang melawan hukum.

2. Bahwa dalam Gugatan telah terjadi kesalahan alamat Tergugat II, yaitu saudara Haerun beralamat di desa Babakanmulya RT. 008 RW. 004, Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Provinsi Jawa Barat. Sementara saudara Haerun / Tergugat II beralamatkan di Desa Babakanmulya RT. 009 RW. 004 Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Provinsi Jawa Barat.
3. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak yang harus digugat. Dalam Petitum Gugatan Nomor 2, Penggugat mencantumkan : Menyatakan ijin pendirian bangunan (IMB) Nomor 644/KPTS.435-IMB/XII/2017 tanggal 11 Desember yang di terbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Kuningan melalui Tergugat I adalah Cacat Hukum.
Dalam hal ini mestinya Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Kuningan ditarik sebagai Tergugat.

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Kng



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil dalil dari Penggugat dalam surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I ;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan pada nomor 2 (dua) yang menyatakan Tergugat I menawarkan kepada Penggugat sebidang tanah milik warga setempat yang berlokasi didesa Babakanmulya kecamatan jalaksana Kabupaten Kuningan Provinsi Jawa Barat yaitu tanah seluas kurang lebih 100.000 meter persegi dengan harga sebesar RP. 48.000, Per meter, melainkan pada saat itu Penggugat bersama rekannya datang ke lokasi lahan tanah yang akan dibeli dan terbangun komunikasi antara pihak Penggugat dengan sebagian pemilik lahan (warga masyarakat), dan disepakati dengan sebagian warga pemilik lahan yaitu seharga Rp. 48.000, per meter,- yang kemudian dalam merealisasikan pembelian tanah milik warga tersebut, Penggugat mempercayakan kepada Tergugat I untuk melakukan Pembelian tanahnya ;
3. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan pada nomor 3 (tiga) yang menyatakan bahwa untuk meyakinkan penggugat agar bersedia membblili sebidang tanah tersebut melalui tergugat satu, tergugat satu berkomitmen dan berjanji kepada penggugat akan mengurus seluruh surat menyurat, baik surat jual beli surat peralihan hak dari pemilik lahan, surat keterangan keterangan yang di ke;luarkan oleh kepala desa babakan mulya, dan surat surat lainnya yang berkaitan dengan perijinan usaha perternakan ayam bloirer tersebut, melainkan tergugat satu sifatnya akan ikhtiar untuk dapat melakukan pembelian tanah milik warga senilai rp 48 per meter sesuai dengan hasil komunikasi sebbagian warga yang pada saat itu di datangi oleh pihak penggugat, sebagai mana di maksud pada poin 2 di atas
4. Bahwapadasaatberjalannya pembelian tanah milik warga, dalam pelaksanaanya banyak sebagian warga masyarakat pemilik tanah yang lain yang akan di beli oleh Penggugat untuk pembuatan kandang ayam tersebut , menaikan harga jualnya dengan nilai yang berpreatif yaitu berkisar diantara Rp. 107.000, per meter

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Kng



sampai dengan Rp. 142.000 per meter, sehingga sangat Jauh dari perkiraan anggaran yang ditetapkan oleh pihak Penggugat dan Tergugat yaitu senilai Rp. 48.000,- per meter.

5. Bahwa adanya sebagian warga masarakat pemilik lahan yang menaikan harga jual tanahnya terhadap tergugat I adalah di luar kehendak atau di luar kendali tergugat I, karna tentunya itu adalah hak warga pemilik lahan tersebut
6. Bahwa tergugat I pernah menyampaikan adanya permintaan sebagian warga pemilik lahan kepada pihak penggugat melalui saudara bambang yang merupakan manager HJS
7. Bahwa penggugat tidak menghiraukan permintaan sebagian warga pemilik lahan tersebut, sebagai mana poin 5 dan 6 di atas sehingga apa yang di lakukan tergugat I bukanlah merupakan peruatan melawan hukum, karna yang terjadi diluar apa yang bisa d kendalikan oleh pihak tergugat I.
8. Bahwatergugat I telah menempuh proses pengurusan perijinan sampai keluarnya ijin prinsip dan ijin lokasi sehingga dalil gugatan penggugat pada nomor 8 bukanlah bentuk upaya untuk meyakinkan penggugat karna pada paktanyasurat-surat dan perijinan selesai di kerjakan oleh penggugat I.
9. Bahwa surat- suratdan perijinan yang di maksud pada poin 8 tersebut di atas memiliki kekuatan hukum (tidak cacat hukum atau palsu) sehingga dalil gugatan penggugat pada poin 9 haruslah dapat di buktikan apabila perijinan tersebut terdapat cacat hukum atau di duga palsu.
10. Bahwadaliugugatanpenggugat pada no 22 yang menyatakan penggugat telah melaporkann tergugat I dan tergugat II ke POLDA JABAR dengan laporan polisi nomer LP/B/538/V/2019/ JABAR Pada tanggal 25 mei 2019 atas dugaan adanya pemalsuan pada faktanya proses hukumnya tidak berlanjut, hal demikian membuktikan bahwa tergugat I tidak memalsukan surat surat dan atau perijinan.
11. Bahwadaliugugatanpenggugat no 20 hurup a angka 1 yang menyatakan perbuatan tergugat I dan tergugat II bertentangan dengan undang undang perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatann atau tindakan dari tergugat I dan tergugat II yang melanggar atau melawan hukum, dalam hal ini di temukan fakta

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Kng



bahwa tergugat I dan tergugat II telah melanggar undang undang, hal tersebut berdasarkan pengakuannya dalam surat pernyataan tanggal 12 april 2019 tergugat II telah melakukan pemalsuan kepala desa babakan mulya.

Hal tersebut tidaklah benar karena tanda tangan tersebut adalah benar tandatangan kepala desa Babakan mulya yang telah diakui oleh Kepala desanya;

12. Bahwa apa yang terjadi sehingga seolah munculnya kerugian tidak terpenuhinya target luas tanah sesuai dengan yang diharapkan oleh Penggugat, bukanlah bentuk ketidak hati hatian dari Tergugat I, melainkan semuanya terjadi diluar kehendak atau kapasitas tergugat I untuk dapat mengendalikan keinginan dari sebagian pemilik lahan yang dalam proses jual beli tanahnya sebagian para pemilik lahan tersebut minta haraga tanahnya naik. Sehingga dalil gugatanPenggugat pada Nomer 20 hurup a angka 1, angka 2 dan angka 3 bukanlah merupakan sebuah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I

Maka berdasarkan uraian diatas, mohon majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuniungan yang memeriksa dan menangani perkara ini untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI,

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Gugatan penggugat di tolak atau tidak dapat di terima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA,

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil adilnya.

Jawaban Tergugat II

DALAM EKSEPSI

Tentang Surat Kuasa

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Kng



1. Bahwa Penggugat untuk dan dalam mengajukan gugatan ini, dalam surat kuasa telah terjadi kesalahan identitas alamat Tergugat II, yaitu saudara Haerun beralamat di desa Babakanmulya RT. 008 RW. 004, Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Provinsi Jawa Barat.yang semestinya saudara Haerun / Tergugat II beralamatkan di Desa Babakanmulya RT. 009 RW. 004 Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Provinsi Jawa Barat.
2. Bahwa dalam surat kuasa Penggugat tidak mencantumkan dengan detail yaitu tidak mencantumkan Bin atau Nama orang tua Tergugat I ataupun Tergugat II sebagaimana lajimmya. Mengingat nama Iman Romansyah (tergugat I) dan nama Haerun (Terguagt II) itu banyak tidak hanya satu.Sehingga patutlah dinyatakan Surat Kuasa Penggugat Cacat Formil sehingga tidak sah menurut hukum.

Tentang Surat Gugatan

Gugatan Error in Persona

1. Bahwa Penggugat didalam mengajukan Gugatan telah keliru, karena Penggugat telah menarik saudara HAERUN sebagai *Tergugat II*, yang harus ikut bertanggungjawab membayar ganti rugi materil maupun imateril kepada *Penggugat*, sementara saudara HAERUN (*Tergugat II*), tidak melakukan perjanjian apapun dengan Penggugat dan atau tidak mendapat kuasa apapun dari Penggugat.

Hal ini disampaikan pula oleh Penggugat dalam Gugatannya yaitu pada Posita Nomer 5 yang menyatakan bahawa Tergugat II kapasitasnya sebagai ketua Badan Usaha Milik Desa Mulya Kencana dan hanya memfasilitasi adanya rapat koordinasi antara perangkat desa yaitu dengan cara mengundang para perangkat desa Babakanmulya karena akan kedatangan Investor / Penggugat.

Tentunya hal demikian adalah hal yang lumrah dan normatip sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat II bukanlah sebuah perbuatan yang melawan hukum.

2. Bahwa dalam Gugatan telah terjadi kesalahan alamat Tergugat II, yaitu saudara Haerun beralamat di desa Babakanmulya RT. 008 RW. 004, Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Provinsi Jawa Barat. Sementara saudara Haerun / Tergugat II beralamatkan di Desa Babakanmulya RT. 009 RW. 004 Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Provinsi Jawa Barat.

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak yang harus digugat. Dalam Petitem Gugatan Nomor 2, Penggugat mencantumkan : Menyatakan ijin pendirian bangunan (IMB) Nomor 644/KPTS.435-IMB/XII/2017 tanggal 11 Desember yang di terbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Kabupaten Kuningan melalui Tergugat I adalah Cacat Hukum.

Dalam hal ini mestinya Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Kabupaten Kuningan ditarik sebagai Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil dalil dari Penggugat dalam surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II ;
2. Bahwa dalil gugatan penggugat pada no 22 yang menyatakan penggugat telah melaporkan tergugat I dan tergugat II kePOLDA JABAR dengan laporan polisi nomer LP/B/538/V/2019/ JABAR Pada tanggal 25 mei 2019 atas dugaan adanya pemalsuan pada faktanya proses hukumnya tidak berlanjut, hal demikian membuktikan bahwa tergugat I tidak memalsukan surat-surat dan atau perijinan.
3. Bahwa dalil gugatan penggugat no 20 hurup a angka 1 yang menyatakan perbuatan tergugat I dan tergugat II bertentangan dengan undangundang perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari tergugat I dan tergugat II yang melanggar atau melawan hukum, dalam hal ini di temukan fakta bahwa tergugat I dan tergugat II telah melanggar undangundang, hal tersebut berdasarkan pengakuannya dalam surat pernyataan tanggal 12 april 2019 tergugat II telah melakukan pemalsuan kepala desa babakan mulya. Hal tersebut tidaklah benar karena tandatangan tersebut adalah benar tandatangan kepala desa Babakan mulya yang telah diakui oleh Kepala desanya;

Maka berdasarkan uraian diatas, mohon majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuningan yang memeriksa dan menangani perkara ini untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI,

- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Gugatan penggugat di tolak atau tidak dapat di terima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Kng



DALAM POKOK PERKARA,

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan perbuatan Tergugat II bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat I dan Tergugat II telah pula diajukan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya sebagaimana disebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II yaitu mengenai eksepsi surat kuasa dan eksepsi *Error In Persona*;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut haruslah dibuktikan berdasarkan penilaian alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan dalam pokok perkara yang merupakan wilayah materi pembuktian pokok perkara, oleh karenanya harus dipertimbangkan bersama-sama dengan pertimbangan terhadap pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka eksepsi-eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum;



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat atas pembelian tanah seluas 100.000 M2 untuk pembangunan dan pengembangan usaha peternakan ayam broiler di Desa babakan Mulya Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Provinsi Jawa Barat, dimana Para Tergugat berkomitmen akan mengurus surat jual beli peralihan hak dari pemilik lahan dan perijinan usaha sehingga Penggugat telah mengeluarkan biaya pembelian tanah tersebut sejumlah Rp. 4.820.400.000,00 (empat milyar delapan ratus dua puluh juta empat ratus ribu rupiah), kemudian Penggugat juga telah mengeluarkan biaya Surat Peralihan Hak sejumlah Rp. 748.079.600,00 (tujuh ratus empat puluh delapan juta tujuh puluh Sembilan ribu enam ratus rupiah). Disamping itu Penggugat juga mengeluarkan biaya perijinan sejumlah Rp. 815.000,00,- (delapan ratus lima belas juta rupiah) serta pengeluaran biaya pembangunan lokasi tanah sejumlah Rp. 1.136.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah), sehingga total biaya yang telah dikeluarkan dari Penggugat kepada Para Tergugat Rp. 7.719.479.600,- (tujuh milyar tujuh ratus Sembilan belas juta empat ratus tujuh puluh Sembilan ribu enam ratus rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-65 dan saksi-saksi yaitu saksi Titin Kartini, Saksi Arma, saksi Ajid Mutaqin, saksi Rasita dan saksi Bambang Takari Anwar, SH;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-9 dan saksi-saksi, yaitu saksi Sairan dan saksi Ucup;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu dalil gugatan Penggugat yang dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat, terutama pada dalil gugatan point 11 huruf b serta dihubungkan dengan bukti surat tertanda P-25 pada pokok uraiannya bahwa IMB Nomor 644/KPTS.453-IMB/XII/2017 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) didasarkan dengan menggunakan surat Kepala Desa Babakan Mulya Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

510/422/Pemdes tanggal 29 September 2017 yang ternyata surat Kepala Desa Babakan Mulya tersebut tentang surat keterangan tidak mampu ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mempersoalkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 644/KPTS.453-IMB/XII/2017 cacat hukum yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP), maka sudah sepatutnya Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Kabupaten Kuningan diberikan hak jawab untuk menjelaskan dan mempertahankan produknya;

Menimbang, bahwa dengan tidak dilibatkannya Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Kabupaten Kuningan sebagai pihak dalam perkara in casu, maka gugatan Penggugat menimbulkan cacat hukum (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal yang telah dipertimbangkan diatas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 163 HIR/283 RBg, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi;

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijkke Verklaad*);
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.481.000,00 (satu juta empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuningan, pada Senin, tanggal 27 April 2020 oleh kami, Andita Yuni Santoso, S.H., M.Kn sebagai Hakim Ketua, Ade Yusuf, S.H., M.H dan Rini Kartika, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kuningan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Kng tanggal 03 Oktober 2019, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 04 Mei 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Mugiono, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Tergugat I dan Tergugat II tanpa dihadiri kuasa Penggugat;

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ade Yusuf, S.H., M.H

Andita Yuni Santoso, S.H., M.Kn

Rini Kartika, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Mugiono, S.H

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00
2. Materai	:	Rp6.000,00;
3. Redaksi	:	Rp10.000,00;
4. Biaya ATK	:	Rp75.000,00;
5. PNBP Panggilan	:	Rp30.000,00;
6. Panggilan	:	Rp1.330.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	:	Rp0,00;
8. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp1.481.000,00;

(satu juta empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah)

Halaman 28 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Kng

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)